

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 10.03.2003
 בתק"מ

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מחוז דרום

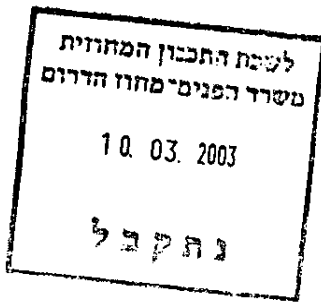
תכנית מפורטת מס' 219/03/11

שכונת נווה מנחם ב' (נחל עשן) - פלח 3 (חלק צפון מזרחי)

- מחוז: דרום
- נפה: באר-שבע
- מקום: שכונת נווה מנחם ב' (נחל עשן)
- גושים וחלקות: גוש 100215/1, חלקה 14 (חלק) / גוש 100215 בהסדר, חלקה 1 (חלק).
- בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- שטח התכנית: כ-192.62 דונם
- מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הדרום
- המתכנן: ג'ררד היימן, אדריכל ומתכנן ערים / מס' רשיון: 00019294

תאריך: 2003
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
 אישור תכנית מס' 219/03/11
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6/10 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון / יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 219/03/11
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5187
 מיום 21/10



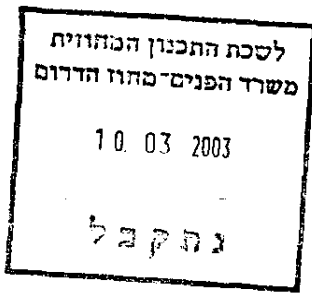
מבוא

המרחב המיתארי של שכונת נווה מנחם ב' נמצא בשוליים הצפון מערביים של העיר באר שבע, מזרחית לכביש באר שבע / אופקים, בצמוד לשכונת נווה מנחם א' הקיימת.

התכנית מציעה תכנון מפורט של אחד מפלחי השכונה, פלח מס. 3 (חלק צפון מזרחי). פלח זה נמצא בלב השכונה, שעון על כביש 40, וכולל 610 יח"ד על כ- 192.62 דונם בתמהיל כדלקמן: 61 יח"ד במבנים חד-משפחתיים (בנה ביתך), 18 יח"ד במבנים חד-משפחתיים עם קיר משותף, 24 יח"ד במבנים טוריים, ו- 507 יח"ד בבניה רוויה של 3 - 7 קומות. שני בתי ספר יסודיים ממוקמים בסמוך לצמתים חשובים. אזורים מסחריים ממוקמים בסמוך לפלח 3 בפלחים 12 - 4.

התכנית מקפידה על מרכיב הפיתוח הנופי. במרכז המתחם גן גדול המאחד את סוגי הבנייה השונים וסביבו מבני ציבור. התכנית כוללת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים כגון גינות ציבוריות, שבילים להולכי רגל וכן שדרה מגוננת לאורך כביש 40.

בשטח התכנית מגבלות לגובה הנובעות מהוראות מנהל התעופה האזרחית בשל הסמיכות למנתח שדה תימן, וכן מדרישות צה"ל ביחס לשדה תימן כמנתח צבאי.



1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 219/03/11 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 1. 18 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 2. תשריט ערך ב - ק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
 3. תכנית בינוי מנחה ב - ק.מ. 1:1250 (להלן: נספח בינוי).
 4. נספח תנועה מנחה ב - ק.מ. 1:1250 (להלן: נספח תנועה).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **ציונים בתשריט:** כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
4. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית כפופה לתכנית מתאר נווה מנחם ב' מס' 204/02/11.
5. **מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים - "פלח 3" (חלק צפון מזרחי), חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת ייעודי קרקע והנחיות ומגבלות בנייה.
6. **חלוקה ורישום:** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
7. **הפקעות לצורכי ציבור:** מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
8. **תנאים למתן היתרי בנייה:**
 - א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח ב - ק.מ. 1:500. תכניות בינוי ופיתוח יוכנו לכל יעודי הקרקע שבתחום התכנית למעט אזור מגורים א', ואושרת ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בנייה.
 - ב. תנאי להוצאת היתר בנייה לבניינים הכלולים בתחום מרחב התכנון הגלילי (לפי סעיף 12א' לחוק), יהיה שינוי גבולות השיפוט של מרחב התכנון הגלילי באופן שכל שטח התכנית יכלול בתחום שיפוט מרחב תכנון מקומי באר-שבע.
 - למען הסר ספק מובהר בזאת כי על אף האמור לעיל יהיה ניתן להוציא היתר לביצוע עבודות עפר תשתית ופיתוח בלבד, גם טרם שינוי גבולות השיפוט כמפורט לעיל.
 - ג. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 - ד. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרון. תנאי לאיכלוס יהא ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ברחוב בו מצוי המבנה.
 - ה. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינאי לאתר פסולת מוסדר.
 - ו. היתרי בנייה לאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים ג' ומגרש מס' 6 יינתנו לאחר אישור מינהל תעופה אזרחית וצה"ל בנוגע לגובה הבנייה המותר לפי סעיף 15 להלן.
 - ז. בטיחות הטיסה: על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה שדה תימן. אין להוציא היתר בנייה למבנים במגרשים המפורטים להלן אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית. להתקנת סימונים הנדרשים לטיחות הטיסה.

10.03.2003

נתקבל

המגרשים הם: 6, 209 - 201, 301, 304.

- ח. גובה עגורניים המוקמים לצורך ביצוע התכנית לא יעבור את מגבלת הגובה המירבי המותר לבנייה כמפורט בסעיף 15 להלן, כל עוד מגבלות אלו בתוקף. חריגה מגובה זה תינתן ע"י מהנדס העיר באישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית.
- ט. היתר בנייה למבנים הדורשים הגנה אקוסטית כמפורט בנספח הבינוי ובסעיף 16 יכלול מפרט הגנה אקוסטית שיוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעריית באר שבע כתנאי להיתר בנייה. תנאי לאיכלוס מגרשים אלה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע לעניין ביצוע המיגונים הנ"ל.

9. הוראות אדריכליות: א. כללי:

ההנראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בנייה שבתחום התכנון המפורט בתכנית.

ב. גגות:

1. גגות המבנים באזור מגורים א' - ב' :

- (א) גגות המבנים יהיו שטוחים בשילוב עם גגות רעפים אזומים לפי התנאים הבאים:
- (1) בקומת קרקע יבנו גגות שטוחים בלבד. הגגות ירצפו או יכוסו באגרנט בהיר או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
 - (2) הגגות העליונים יהיו משופעים. גגות בקומות שמתחת לגגות העליונים יהיו שטוחים.
 - (3) במיחה והבניה תהיה בקומת קרקע בלבד, הגגות יהיו גגות רעפים ל - 4 כיוונים.
 - (4) בחלל הגג המשופע תותר בניית עליית גג עד 25 מ"ר. שטח זה יכלל כשטח עיקרי, עפ"י חוק התכנון והבניה.
 - (5) בבתים טוריים מותר יהיה לבנות הגג דו-שיפועי.
 - (6) חלונות בגג רעפים יהיו במישור הגג בלבד. תאסר בניית "קוקיות".
- (7) שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזווית של עד 30 מעלות. לא יותר שימוש ביותר משני זוויות לשיפוע הגג בבנין אחד.
- (ב) שטחי הגגות הנוצרים מזירוג הבניינים ישמשו כמרפסות ירצפו ויגוננו בכפוף להוראות שבסעיף (י) להלן.

2. גגות המבנים באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד

- (א) גגות המבנים יהיו שטוחים.
- (ב) שטחי גגות הבניינים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויובטחו דרכי גישה ישירות מהדירות לגגות. תוך הבטחת קיומו של שטח גג המיועד לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.
- (ג) שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג יובטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזות אסתטית וקיים אורך, ע"י ריצוף באריחים, או בשכבת אגרנט בהיר, או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע. הגגות יוקפו במעקה בנוי או בשילוב של מעקה בנוי ומעקה סורג. בכל מקרה, לפחות 50% מאורך מעקה הגג יהיה מעקה בנוי בגובה כנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.
- (ד) גגות חללי מדרגות ופירי מעליות יהיו ישרים וגובהם לא יעלה על 3.0 מ' מעל מפלס הגג, ובתנאי שייבנו בהתאם למפורט בסעיף 15 להלן.
- (ה) החלקים המשופעים והקמרונים יבנו מבטון ויצופו בחומרים קשיחים. לא יותר שימוש ברעפים לחיפוי הגגות.

10.03.2003

נתקבל

3- גגות המבנים בשטח לבנייני ציבור:

- (א) באזור זה יחולו ההוראות המפורטות לגבי אזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד.
- (ב) שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירדצפו ויגוננו. תכניות פיתוח הגגות יצורפו לתכניות הפיתוח בק.מ. 1:100 המצורפות לבקשות להיתר בנייה.

ג. מתקנים טכניים:

- (1) בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג (וללא הדודים).
- (2) בגגות שטוחים קולטי שמש ודודי מים יהיו מוסתרים ב- 3 צדדים ושולבו כחלק אינטגרלי מהבנין.
- (3) בגגות שטוחים גובה מתקן קולטי השמש לא יעלה על 2.0 מ' מעל מפלס הגג.
- (4) מערכת מיזוג אוויר יתוכננו ושולבו בבקשה להיתר בנייה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצננו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.

ד. מסתורי כביסה:

- מסתורי הכביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיוחזמו לחומרי הבניה של החזית כולה וישתלבו בה. פרטי הביצוע יהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.

ה. מרתפים:

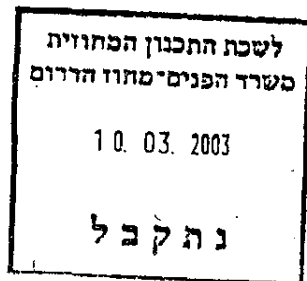
- (1) שטחם של המרתפים באזור מגורים א' ו- ב' ובשטח לבנייני ציבור לא יחרוג מקוטור הבניין. גובה המרתף יהיה בהתאם לחוק. מפלס תחתית תקרה לא יעלה בשום מקרה על 0.90 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- (2) באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד תותר בניית קומה תת-קרקעית עד לקו 0 של המגרש, בכפוף לאמור בסעיף 10 ה להלן.

ו. קומה מפולשת:

- (1) לא תותר בניית קומה מפולשת אלא באזור מגורים ג' ו- אזור מגורים מיוחד, כאשר שיעור הפילוש בהם לא יעלה על 30% משטח קומת הכניסה הקובעת.
- (2) רחב מעבר בקומה מפולשת לא יפחת מ- 3.0 מטר.

ז. חזיתות:

- (1) בכניסות העיקריות לשכונה יושם דגש ארכיטקטוני על עיצוב החזיתות והמבנים וכן בצמתים בין כבישים מאספים וסביב מעגלי תנועה.
- (2) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד תנוחת גובה הבניין יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ב - ק.מ. 500:1 שתוכן ותאשר כאמור בסעיף 8 א' לעיל.



ח. חזיתות מזוגגות:

- (1) ייאסר ציפוי חזיתות שלמות בבניינים בקירות מסך מזוגגים.
- (2) קטעי חזית, מותר שיצופו בויגוג בשטח שלא יעלה על 30% משטח החזית.

ט. מרפסות פתוחות מ - 3 צדדים:

- (1) במגרשים מס' 7 - 1, תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבלין המסומנים בתשריט, בחזיתות שלאורך כבישים לצורך בניית מרפסות.
 - (2) במגרשים 11-14, 21-24, 36-52, 70-83, תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט לצורך בניית מרפסות בחזית המבנה הקדמית בלבד.
 - (3) במגרשים 15-18, 25-34, 53-69, 84-90 תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט, לצורך בניית מרפסות בחזית המבנה האחורית בלבד.
 - (4) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט בחזיתות שלאורך כבישים מס' 1, 2, 18, 19 (חלק דרום-מזרחי), 22, 23, ו-40 לצורך בניית מרפסות.
- במגרשים 207, 208, 301 תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט בחזיתות שלאורך שבילים להולכי רגל. במגרש 304 תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים פתוחים.

י. מרפסות גג:

- במקרה ששטחי גגות שטוחים ישמשו כמרפסות גג יחולו ההוראות הבאות:
- (1) עומקה המינימלי של מרפסת הגג יהיה 2.5 מ'.
 - (2) המרפסת תהיה מרוצפת.
 - (3) למרפסת תהיה אספקת מים, חשמל וניקוז.
 - (4) יותר קירוי מרפסות במצללות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לאמור בסעיף יג-להלן.

יא. מרפסות זיזיות:

תיאסר בניית מרפסות זיזיות בכל תחום התכנית.

יב. מצללות:

- (1) בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות מצללות עשויות עץ או פלדה בתנאים הבאים:
 - א. שיעוצבו בעיצוב אחיד ע"פי הנחיות נספח עיצוב בתכניות הבינוי ופיתוח ויהיו חלק מתנאי ההיתר. בקשות למיצללות, שאינן חלק מההיתר המקורי, תוגשנה לבניין שלם. מיצללות במרפסות ובגגות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
 - ב. מיצללות על גגות לא יחרגו ממגבלות גובה הבניה כמפורט בסעיפים 8ה', 18, 18, לעיל ו - 15 להלן.
- (2) במגרשים בהם שני מקומות חנייה חיצוניים בחזית הרחוב תותר בניית מיצללה לקירוי החנייה החיצונית עד לקו 0.
- (3) במגרשים עם קו בנין צדדי 0.0 בהם שני מקומות החניה החיצוניים בטור, תותר בניית מיצללה לקירוי מקום החנייה הפנימי בלבד.

10.03.2003

נתקבל

- (4) במגרשים בהם מותר לבנות מיצללות מעל חנייה, החנייה תקורה בחומר זהה למיצללות בבניין, עד לגובה מירבי של 3.0 מ'.
(5) באזור מגורים ב' ייאסר קירוי חנייה חיצוני.
(6) תיאסר בניית סככות לקירוי חניה חיצונית בכל תחום התכנית.

יג. חומרי גמר:

- (1) חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר קשיחים. הנחיות עיצוב מפורטות ומחייבות יהיו עפ"י תכניות בניוי ופיתוח בק.מ. 500:1 על נספחיהן אשר יוכנו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו.

יד. צנרות פרטיות לבתים:

- (1) כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, אוורור, מים, ניקוז, מי גשמים, חשמל, טלפון, כבלים, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
(2) תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ.

טו. שלבי בניה ותוספות בניה:

- (1) במידה ונבנית בניה בשלבים יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
(2) כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גמר תואמים לבניין המקורי.
כל בקשה להיתר בנייה, שאינה ממצה את מלוא זכויות הבנייה, תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית, עד מיצוי מרבי של זכויות הבנייה.

10. הוראות פיתוח נוף כלליות:

- א.** לבקשות להיתר בנייה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בק.מ. 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכנית בניוי ופיתוח בק.מ. 500:1, כמצוין בסעיף 8 א' לעיל, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, חומרי גמר, עיצוב חזיתות מגרשים ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו גובהי מפלסי הפיתוח, כולל גובהי גדרות בחזיתות המגרש השונות, קרי פריסת קירות.
ב. חיבור מערכות תשתית - חיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. יותר מעבר מערכות תשתית בשטחים פרטיים שבתחומי מגרשים, וכן בתחומי מגרשים המיועדים לבניית ציבור.
ג. מתקני גז דלק וכו' - מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסתר בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות.
ד. גינות וחצרות פרטיות - לכל דירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתכנית בניוי ופיתוח בק.מ. 500:1, המוזכרת בסעיף 8 א' לעיל.
ה. באזור מגורים ב', אזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד תשמר חצר משותפת שימושית מגוננת לכלל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל דירה במגרש. שטח זה לא ישמש לחניה עילית ולא תבנה תחתיו קומת מרתף.
ו. גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין מגרשים יבנו עפ"י המפורט בתכניות בניוי ופיתוח שבסעיף 8א. לעיל.
ז. תותר בניית מתקני אשפה בגבולות המגרשים (על קו בניין 0).
ח. בשטח המרוצף לחנייה ישתל עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה, בגבולות האפשר.



11. תכליות ושימושים: א. אזור מגורים א':

מגרשים 2-4, 7, 11-18, 21-90, 96 מיועדים לאזור מגורים א'. תק"ל

(1) מגרשים עם קו בניין צדדי 0.0 מחייב

- (א) במגרשים 11, 12, 15, 16, 21, 22, 27-34, 37-67, 70-76, 79-81, 84-86, 89, 90, 96 ייבנו יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות לבניית יחידת דיור אחת במגרש.
- (ב) שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:
- (1) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (2) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו.
- (3) חנייה מקורה: ראה סעיף (ו). קטן להלן.
- (4) חובה לבנות מחסן עם גישה חיצונית בלבד כחלק ממבנה המגורים בקומת הקרקע. אסורה בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש. שפת המחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר.
- (ג) תותר בניית מבנה עליה לגג בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.
- (ד) גובה מירבי רום עליון לגג רעפים לא יעלה על 10.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- (ה) בחזית שלאורך קו בנין צדדי 0.0 מחייב, גובה קו תחתון של חלון לא יפחת מ- 1.5 מ' מעל פני הקרקע.
- (ו) החניה תהיה על פי המתואר בנספח הבינוי. ראה סעיף 9.יב.

(2) מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף

- (א) במגרשים 13, 14, 17, 18, 23-26, 35, 36, 68, 69, 77, 78, 82, 83, 87, 88 ייבנו יחידות דיור צמודות לקרקע בנות עד 2 קומות מגורים. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. כל יחידה תבנה על גבול צדדי אחד משותף (קיר משותף) עם יחידת הדיור הגובלת.
- (ב) שטחי השירות יכללו השימושים הבאים:
- (1) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (2) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו.
- (3) חנייה מקורה: ראה סעיף (ה). קטן להלן.
- (4) חובה לבנות מחסן עם גישה חיצונית בלבד, כחלק ממבנה המגורים בקומת הקרקע. שטח המחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר. אסורה בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.
- (ג) תותר בניית מבנה עליית גג בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.
- (ד) גובה מירבי רום עליון לגג רעפים לא יעלה על 10.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- (ה) החניה תהיה על פי המתואר בנספח הבינוי. ראה סעיף 9.יב.

(3) בתים טוריים:

- (א) במגרשים 2-4, 7 ייבנו יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות מגורים במגרשים לבניית 6 יחידות דיור במגרש. יחידות הדיור תבנינה כבתים טוריים בעלי קיר משותף.
- (ב) שטחי השירות יכללו השימושים הבאים:
- (1) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (2) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו.
- (3) חנייה מקורה. ראה סעיף (ה). קטן להלן.

10.03.2003

ג ת ק ט ל

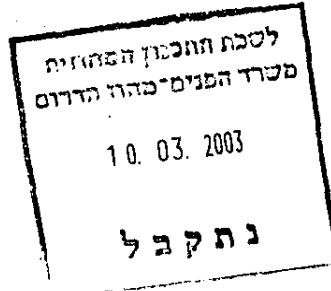
- (4) חובה לבנות מחסן עם גישה חיצונית בלבד כחלק ממבנה המגורים בקומת הקרקע. אסורה בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש. שטח המחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר.
- (ג) תותר בניית מבנה עליה לגג בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.
- (ד) גובה מירבי רום עליון לגג רעפים לא יעלה על 10.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- (ה) החניה תהיה ב- שתי חניות בטור, אחת מקורה בקומת הקרקע או בקומת עמודים כחלק בלתי נפרד מהמבנה, בקווי בניין שנקבעו עבור הבית, והשניה לא מקורה בקו בניין "ס".

ב. אזור מגורים ב'

- (1) מגרשים 1, 5, 6 מיועדים לאזור מגורים ב'. באזור מגורים זה תותר בניית בניינים בעלי 3 קומות לבניית דירות ון בקומת קרקע עם מרתפים מתחתן ופנטקוטגיים עם עליית גג מעליהם בקומות העליונות.
- (2) בשטחי הבנייה למטרות שירות ייכללו השימושים הבאים:
- (א) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (ב) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו.
- (ג) בדיחות שבקומת קרקע חובה לבנות מחסנים כחלק בלתי נפרד מהדירה עם גישה חיצונית בלבד. שטח המחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר. אסורה בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.
- (3) תותר בניית מבנה עליית גג בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.
- (4) גובה מירבי רום עליון לגג רעפים לא יעלה על 13.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- (5) החניה תהיה חיצונית בלבד; הכל על פי המתואר בספח הבינוי. ראה סעיף 9.ב.5).

ג. אזור מגורים ג'

- מגרשים 201-209, 301 מיועדים לאזור מגורים ג'.
- (1) אזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים בני 3-6 קומות.
- (2) בשטחי הבנייה למטרות שרות ייכללו השימושים הבאים:
- (א) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף.
- (ב) מחסנים שיבנו בקומת קרקע או בקומת מרתף.
- (ג) בדיחות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם גישה חיצונית בלבד. שטח המחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר.
- (ד) שטחי חנייה מקוריים בקומת מרתף.
- (ה) מבואות משותפים וחדרי מדרגות.
- (3) במגרשים בהם לא ימוצו כל שטחי הבנייה, ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע או המסד שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין. שטח זה יכול לשמש לפעילויות כגון: מועדון תרבות; מועדון כושר וכו' וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 100.0 מ"ר ברוטו.
- (4) הבינוי באזור מגורים ג' כפוף להוראות תכנית זו וכן להוראות בתכנית בינוי ופיתוח בק.מ 500:1, המוזכרת בסעיף 8א' לעיל, המחייבות בכל הקשור לשמירה על עקרונות התנוחה (מיקום, צורה וגובה) של הבינוי במגרשים.
- (5) בנייה תת-קרקעית: ראה סעיפים 9ה' (2) ו-10 ה' לעיל.



ד. אזור מגורים מיוחד:

- מגרש 304 מיועד לאזור מגורים מיוחד.
- (1) אזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים בני 7 קומות.
 - (2) בשטחי הבנייה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:
 - (א) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף.
 - (ב) מחסנים שיבנו בקומת קרקע או בקומת מרתף.
 - (ג) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם גישה חיצונית בלבד. שטח המחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר.
 - (ד) שטחי תנייה מקורים בקומת מרתף.
 - (ה) מבואות משותפים וחדרי מדרגות.
- (3) במגרשים בהם לא ימוצו כל שטחי הבנייה, ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע או המסד שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין. שטח זה יוכל לשמש לפעילויות כגון: מועדון תרבות; מועדון כושר וכי וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 120.0 מ"ר-פרוטו.
- (4) הבינוי באזור מגורים מיוחד כפוף להוראות תכנית זו וכן להוראות בתכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 500 : 1, המוזכרת בסעיף 8 א' לעיל, המחייבות בכל הקשור לשמירה על עקרונות תנוחה (מיקום, צורה וגובה) של הבינוי במגרשים.
 - (5) בנייה תת-קרקעית: ראה סעיפים 9ה' (2) ו- 10 ה' לעיל.

ה. שטח לבנייני ציבור:

- מגרשים 901-910 מיועדים לשטחים לבנייני ציבור.
- (1) השימושים המותרים יהיו לדת, חינוך, רווחה ובריאות.
 - (2) גובה הבניין הציבורי יוגבל ל- 3 קומות. במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ניתן יהיה להקים מבני עזר כגון: מרכזונים לחלוקת דואר באישור הועדה המקומית.
 - (3) יותר שילוב תשתית ומערכות בבנייני ציבור ו/או בשטח לבנייני ציבור, לרבות מבני טרנספורמציה וחדרי רחק. מבנים אלו ימוקמו על קו בניין 0 וקיר המבנה הצמוד לגבול המגרש ישולב בגדר השטח לבניין הציבור ובפיתוח השטח.
 - (4) יותר מעבר תיעול ניקוז שכונתי במגרשים לבנייני ציבור, לפי הצורך.
 - (5) השימושים המותרים בקומת מרתף הם מחסנים, סדנאות ומרחב מוגן. שטח המרתף לא יחרוג מגבולות הקומה הבנוי מעליו.
 - (6) גמר חזיתות בנייני הציבור יקבע בתכנית חומרי הגמר לבניינים שתואר באישור הועדה המקומית.

ו. שטח ציבורי פתוח:

- מגרשים 501, 502, 505 א' הם שטח ציבורי פתוח.
- (1) השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, פרגולות ופיסול סביבתי. תותר הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים, כולל תחנות טרנספורמציה, ומאגרי מים ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף עפ"י תכנית הבינוי שתאושר על-ידי הועדה המקומית. היתרי בנייה למתקנים ההנדסיים יוצאו על בסיס תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 500 : 1, במוזכרת בסעיף 8 א' לעיל באישור הועדה המקומית.
 - (2) תכניות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יפורטו כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 500 : 1. תכניות הפיתוח יכללו את כלל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בנייה ופיתוח מפורטות אשר יגדירו חומרי בנייה ריצוף וגמר; ריהוט רחוב וגנים וכן מפלסים וגובהי גדרות וקירות תמך התוחמים והמשולבים בפיתוח.

(3) מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים פתוחים מותר שיבנו על גבול המגרש בקו בניין 0.

ז. שבילים להולכי רגל:

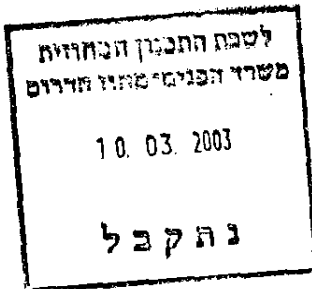
מגרשים 601, 602, 603, 606, 607, 608 הם שבילים להולכי רגל ויותרו בהם השימושים הבאים: מעבר הולכי רגל, צמחיה, רהוט רחוב, קווי תשתית, ניקוז וגינון.

ח. דרכים:

הדרכים רחבן יהיו כמצוין בתשריט.

ט. דרכים משולבות:

- (1) תואי דרך משולבת ורחבה יהיה כמצוין בתשריט.
 - (2) דרך משולבת תייעד לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יתן פתרון לביטחון הולכי רגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב, צמחייה ותשתיות.
- הכל בהתאם להנחיות לרחובות משולבים.



12. טבלת אזוריים, שיתופיים ומגבלות בנייה:

אזורי	קדומי	צדדי	קווי בניין	מספר קדמות מידרי	חכסית ששה מידריה כוללת ותייה מקורה	שטח שידות לכל מקום ותייה מקורה במ"ד	היקפי בנייה מדייריט במ"ד במגוש				מספר יחידות דירי במגוש	שטח מגוש במ"ד	מס' מגוש	יטד												
							סה"כ (עיקרי+ שידות)	מסדות שידות	מסדות עיקריות	מסדות עיקריות																
לפי המסותו בתשריט	2 + עליית גג + מדרג	50%	15	1410	240	270	900	240	270	900	240	270	900	6	1448	2	מגוריים א' בתיים סוליים									
																		260	35	50	175	—	1	384	11	מגוריים א'
																		260	35	50	175	—	1	384	12	מגורים עם
																		260	35	50	175	—	1	384	15	קו בניין
																		260	35	50	175	—	1	384	16	צדדי 0,0
																		265	35	50	180	—	1	408	21	מחייב
																		265	35	50	180	—	1	408	22	
																		250	35	50	165	—	1	367	27	
																		250	35	50	165	—	1	367	28	
																		250	35	50	165	—	1	367	29	
לפי המסותו בתשריט	2 + עליית גג + מדרג	45%	15	260	35	50	175	35	50	165	35	50	165	24	384	7	סה"כ יחיד									
																		260	35	50	175	—	1	384	11	מגוריים א'
																		260	35	50	175	—	1	384	12	מגורים עם
																		260	35	50	175	—	1	384	15	קו בניין
																		260	35	50	175	—	1	384	16	צדדי 0,0
																		265	35	50	180	—	1	408	21	מחייב
																		265	35	50	180	—	1	408	22	
																		250	35	50	165	—	1	367	27	
																		250	35	50	165	—	1	367	28	
																		250	35	50	165	—	1	367	29	

לשכת התכנון הכחוזית
 משרד המגורים-מחוז הדרום
 10.03.2003
 נתקבל

מכלת אוורית, שימושים ומגבלות בנייה (המשול):

קווי בניין	מספר קומות קומות מדרג	תכנית שטח מדרגות חנייה מקורה	תוספת שטח שירות מקום חנייה מקורה במ"ר	סה"כ (עיקרי + שירות)		מטרות שירות		מטרות עיקריות		מספר יחידות דיור במגש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד
				תעל	הקרקע	תעל	הקרקע	תעל	הקרקע				
לפי המסמך בתנאים	+2 עליית גג מדרג +	45%	15	250	35	50	165	—	1	367	40	מגורים א' מגרשים נטו קו בניין צדד 0.0 מתייב	
				250	35	50	165		1	367	41		
				250	35	50	165		1	367	42		
				250	35	50	165		1	367	43		
				250	35	50	165		1	367	44		
				250	35	50	165		1	370	45		
				250	35	50	165		1	370	46		
				280	35	50	165		1	370	47		
				250	35	50	165		1	370	48		
				250	35	50	165		1	370	49		
				250	35	50	165		1	370	50		
				250	35	50	165		1	370	51		
				250	35	50	165		1	370	52		
				250	35	50	165		1	370	53		
				250	35	50	165		1	370	54		
				250	35	50	165		1	370	55		
				250	35	50	165		1	370	56		
				250	35	50	165		1	370	57		
				250	35	50	165		1	370	58		
				250	35	50	165		1	370	59		
				250	35	50	165		1	370	60		
				250	35	50	165		1	367	61		
				250	35	50	165		1	367	62		
				250	35	50	165		1	367	63		
				250	35	50	165		1	367	64		
				250	35	50	165		1	367	65		
				250	35	50	165		1	367	66		
				250	35	50	165		1	367	67		
				250	35	50	165		1	367	70		
				250	35	50	165		1	367	71		
				250	35	50	165		1	367	72		
				250	35	50	165		1	367	73		
				250	35	50	165		1	367	74		

לשכת התכנון אזורית
 משרד הסנים-מחוז הדרום
 10.03.2003
 נתקבל

טבלת אזורי, שימושים ומגבלות בנייה (המשך):

אזור	קווי בניין	מספר קומות מירבי	תכנית שטח מירבית כוללת תנייה מקורה	תוספת שטח שירות כלכלי מקום תנייה מקורה במ"ר	היקף בנייה מירבית במ"ר במגוש				מספר יחידות דיור במגוש	שטח מגרש במ"ר	מ"מ מגוש	יחיד		
					סה"כ (עקרי + שירות)	מסדות שירות	מסדות שירות	מסדות עיקריות					מסדות לתפליס ולבניטה	
לפי המסמך בוטושים	לפי המסמך בוטושים	+2 עליונית נג + מרחף	45%	15	250	35	50	165	—	1	367	75	מגורים א' מגורים עם קו בניין צדד 0.0 מרחיב	
					250	35	50	165	—	1	367	76		
					250	35	50	165	—	1	367	79		
					250	35	50	165	—	1	367	80		
					250	35	50	165	—	1	367	81		
					250	35	50	165	—	1	367	84		
					250	35	50	165	—	1	367	85		
					250	35	50	165	—	1	367	86		
					255	35	50	170	—	1	380	89		
					260	35	50	175	—	1	384	90		
					245	35	50	160	—	1	350	96		
					265	35	50	180	—	61	384	13		סה"כ יחיד
					265	35	50	180	—	1	376	14		
					260	35	50	175	—	1	384	17		
					250	35	50	165	—	1	363	18		
265	35	50	180	—	1	408	23							
265	35	50	180	—	1	408	24							
255	35	50	170	—	1	379	25							
245	35	50	160	—	1	348	26							
240	35	50	155	—	1	338	35							
245	35	50	160	—	1	348	36							
245	35	50	160	—	1	348	36							
250	35	50	165	—	1	344	68							
240	35	50	155	—	1	344	69							
250	35	50	165	—	1	367	77							
245	35	50	160	—	1	350	78							
250	35	50	165	—	1	367	82							
245	35	50	160	—	1	354	85							
250	35	50	165	—	1	367	87							
245	35	50	160	—	1	346	88							

לשכת התכנון המהווה
משרד הפנים - מטה הדרום
10.03.2003
נתקבל

טבלת אזוריים, שיתופיים ומגבלות בנייה (המסוד):

רנדום	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח מגרש במ"ר	היקף בנייה מירבית במ"ר כמניש				שטח מקומות	מספר קומות מרבית	קווי בניין קומתי	אזורי
				מסודות עיקריות	מסודות שירות	מסודות שירות	מסודות שירות				
שטח לבנייה ציבורי	901	ברי"ם יסודי	10483	40%	10%	10%	60%	3	לפי המסומן בתשריט		
	902	ברי"ב	953	—	—	—	—				
	903	גן ילדים	1485	—	—	—	—				
	904	מטון יום	1500	—	—	—	—				
	905	סניפת חלב	491	—	—	—	—				
	906	ברי"ם יסודי	9542	—	—	—	—				
	907	מטון יום	1467	—	—	—	—				
	908	גן ילדים	1264	—	—	—	—				
	909	ברי"ב	771	—	—	—	—				
	910	מקוואה	688	—	—	—	—				
שצ"פ	501		7194	3%	—	—	3%	1			
	502		2390	—	—	—	—				
			1982	—	—	—	—				

הערות: השיתופיים המפורטים ברשימת בניין ציבור הם עקרוניים בלבד ויחויבים לשינוי באישור התעוד המקומית ובלבד שיתאימו למפורט בטעיף 11.ה.

לשכת המכון הפתוח
משרד הפנים - מהוז הדרום
10.03.2003
תת"ת

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 10.03.2003
 נתקבל

13. חנייה:

בשטח התכנית, החנייה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת-מתן-היתר-בנייה. במגרשים המיועדים למבני ציבור מסוגים 905-902, 910-907, החנייה תהיה על פי התקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה ולפי המסומן בנספח הבינוי.

14. הוראות כלליות לתשתיות:

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז קרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

ב. תשתיות חשמל:

- (1) רשת החשמל בשכונה תהיה תת-קרקעית.
- (2) הוראות בינוי ופיתוח:

(א) לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוד על-הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבלוט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

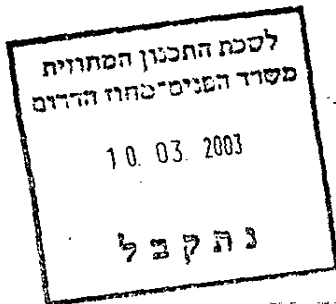
(ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

(ג) אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בתברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

(ד) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. ניקוז:

- (1) תוכן תכנית הסדרת ניקוז על בסיס הסקר ההידרולוגי שהוכן לתכנית המתאר לאישור רשות הניקוז.
- (2) ביצוע הניקוז יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות התשתית.



ד. בזק:

כל תשתיות בזק תהיינה תת-קרקעיות.

ה. טלוויזיה:

- (1) בשכונה תתוכנן תשתית תת-קרקעית לטלוויזיה בכבלים כחלק בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים.
- (2) תיאסר הקמת אנטנות טלוויזיה ורדיו מכל סוג על גגות המבנים, בתנאי שתובטח חלופה של ערוצי התקשורת הממלכתית, בדרך חלופית.

15. מגבלות בניה לגובה:

- א. בשטח התכנית מגבלות בניה לגובה הנובעות מהוראות מנהל התעופה האזרחית, כמסומן בנספח מס' 1 ברדיוסי נחיתה הנובעים מסמיכות למנחת שדה תימן. החלק הכולט ביותר של הבניין לא יעבור את מידותיו האבסולוטיות של קו זה, כל עוד מגבלות אלה תקפות אלא אם מסומן אחרת בטבלה שלהלן.
- ב. בשטח התכנית גם מגבלות בניה לגובה הנובעות מהוראות מדרישות צה"ל ביחס לשדה תימן כמנחת צבאי.
- ג. במגרשים 6, 201 - 209, 301, 304 גובה הבנייה המקסימלי לא יעלה על הגובה הפרטני כמצוין בטבלה להלן:

מספר מגרש	גובה מירבי מותר לבנייה (מטרים מעפה"י)	הערות
6	249.5	
201	247.0	
202	247.0	
203	249.0	
204	249.25	
205	249.0	
206	249.5	
207	247.0	
208	251.0	
209	254.0	
301	248.5	
304	258.0, 257.0, 256.0, 255.0	מגרש חצוי ב-4 גבהים

הערה לטבלה:

במגרשים חצויים במספר גבהים מירביים מותרים לבנייה יהיו לפי קווי מנהל התעופה האזרחי המופיעים בנספח מס' 1 מהנמוך לגובה בהתאמה.

16. מיגון אקוסטי:

במגרש 304 הסמוך לכביש 40 תובטח הגנה אקוסטית באמצעות טיפול במעטפת המבנה מקומת קרקע עד לקומה העליונה. במידה ובמגרשים 901, 906 יוקמו מוסדות חינוך או בריאות, ילווה היתר הבנייה בבדיקה אקוסטית כך שתובטח עמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה למפלס רעש מרבי מכבישים.

17. נכים:

יעשו כל ההתאמות והסידורים ע"מ להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים לכל התחומים הציבוריים בשכונה, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה לחלקות ציבוריות.

18. זמן ביצוע:

זמן ביצוע תכנית זו - 10 שנים מזום אישורה.

לשכת התכנון המחוזית
 מסדר הבנייה מהחוז הדרום
 10.03.2003
 ג תקבל

התוכנית...
 גביריאל ויסמן
 מנהל סמחה

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום
 ת.ד. 233
 באר-שבע 84101

שש מרטה נאמן
 אדריכלת המחוז
 03.03.03

המשרד הבנייה והשיכון
 מחוז הדרום
 03.03.03

חתימת מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון מחוז הדרום
 קרית הממשלה
 ג'רח' התקווה 4
 ת.ד. 2
 באר-שבע 84893

ג'ררד היימן
 אדריכל ומתכנן ערים
 ת.ד. 3172, י"ם 91031

חתימת המתכנן:

ג'ררד היימן אדריכל ומתכנן ערים
 ת.ד. 3172 ירושלים 91031